



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Šrédlové a soudců Mgr. Lucie Králové a Mgr. Soni Burešové v právní věci

žalobkyně: **JUDr. G. Č., roz. R.**, narozená xxx
bytem xxx xxx, xxx xxx xxx
zastoupená advokátem JUDr. Filipem Černým
sídlem Slavičkova 372/2, 160 00 Praha 6

proti
žalované: **SuRes s.r.o., IČO 25082108**
sídlem Podskalská 2046/14, 128 00 Praha 2
zastoupená advokátkou Mgr. Helenou Kohoutovou
sídlem V Jámě 1, 110 00 Praha 1

o povinnosti uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k nemovitostem, eventuálně o zaplacení 6 212 670 Kč s příslušenstvím a 896 645,22 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 17. června 2022, č. j. **14 C 262/2015 – 1288**,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku I.
 - ohledně zamítnutí žaloby o nahrazení projevu vůle žalované uzavřít se žalobkyní smlouvu o převodu vlastnictví jednotky ve znění uvedeném v usnesení Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 21. ledna 2022 pod bodem I, i eventum o zaplacení 4 795 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % p.a. z této částky od 16. 6. 2015 do zaplacení, o zaplacení 498 250 Kč, o zaplacení 87 290 Kč s úrokem z prodlení

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

ve výši 8,05 % p.a. z této částky, od 1. 2. 2017 do zaplacení a o zaplacení 311 105,22 Kč **potvrzuje**,

- ohledně zamítnutí žaloby na zaplacení 1 417 670 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z této částky od 16. 6. 2015 do zaplacení se **zrušuje** a věc se v tomto rozsahu **vrací** soudu I. stupně k dalšímu řízení.

II. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku IV. o nákladech řízení **zrušuje** a věc se v tomto rozsahu **vrací** soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem zamítl soud I. stupně žalobu o nahrazení projevu vůle, že rozhodnutím soudu se uzavírá v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., smlouva o převodu vlastnictví jednotky ve znění uvedeném v usnesení Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 21. ledna 2022 pod bodem I., in eventum
 - žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku ve výši 6 212 670 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % p.a. z této částky od 16. 6. 2015 do zaplacení,
 - žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku ve výši 498 250 Kč,
 - žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku ve výši 87 290 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % p.a. z této částky, od 1. 2. 2017 do zaplacení a
 - žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku ve výši 311 105,22 Kč,to vše do tří dnů od právní moci rozsudku (**výrok I.**), zamítl žalobu, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku 685 000 Kč (**výrok II.**), řízení co do části žaloby v eventuálním petitu, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku 34 500 Kč s úrokem ve výši 8,05% p.a. z této částky od 9. 1. 2014 do zaplacení, zastavil (**výrok III.**) a naposledy uložil žalobkyni zaplatit žalované náklady řízení 1 089 000 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného (**výrok IV.**).
2. Již na tomto místě uvádí odvolací soud, že žalobkyně podala dne 4. 8. 2022 odvolání (doplněné podáním ze dne 17. 8. 2022), jímž napadla jen výroky I., II. a IV. uvedeného rozsudku, tedy nikoliv výrok III. Tento výrok III. rozsudku je tak odvolacím přezkumem nedotčen (§ 206 odst. 1 o.s.ř.) a nabyl právní moci.
3. Usnesením soudu I. stupeň ze dne 29. 12. 2022, č.j. 14 C 262/2015 – 1332, potvrzeným usnesením Městského soudu ze dne 20. 4. 2023, č.j. 14 Co 63/2023 – 1370, pak bylo pro nezaplacení soudního poplatku z odvolání zastaveno odvolací řízení proti výrok II. rozsudku (zamítnutí nároku na zaplacení smluvní pokuty 685 000 Kč). Tedy ani tento výrok nebude odvolacím soudem přezkoumáván.
4. **Předmětem odvolacího řízení je tak jen výrok I. a akcesorický nákladový výrok IV.** rozsudku soudu I. stupně, čemuž bude odpovídat i obsah odůvodnění tohoto rozhodnutí. Odvolací soud se nebude zejména zabývat nárokem na zaplacení smluvní pokuty 685 000 Kč (výrok II. rozsudku).
5. V žalobě ze dne 12. 6. 2015 požadovala žalobkyně uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky (*bytová jednotka č. xxx se spoluvlastnickým podílem xxx na budově č.p. xxx a se spoluvlastnickým podílem xxx na pozemku parc. č. xxx, vše zapsáno na LV xxx /bytu a LV č. xxx /budova a pozemek/*, k.ú. xxx, obec xxx, dále jen „bytová jednotka“), eventuálně zaplacení bezdůvodného obohacení 1 728 775,22 Kč, smluvní pokuty 685 000 Kč a náhrady škody 500 000 Kč s tím, že tato bude vyčíslena v průběhu řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

6. Poté, kdy bylo v řízení zjištěno, že bytová jednotka byla prodána jinému, a na základě právního názoru vysloveného v usnesení Městského soudu v Praze ze dne 1. 7. 2021, č.j. 14 Co 173/2021 – 1162 („*Závazek ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě zaniká nemožností plnění, tedy prodejem věci jinému, a to bez ohledu na to, zda již u soudu probíhá řízení o nabrzení projevu vůle či nikoliv, a bez ohledu na to, zda právo druhé strany domáhat se u soudu nabrzení projevu vůle se již promlčelo či nikoliv... Žalobkyně se může domáhat náhrady škody vzniklé jí porušením kontrakční povinnosti a bezdůvodného obohacení získaného žalovaným plněním bez právního důvodu*“), žalobkyně podáním ze dne 29. 8. 2021, které bylo soudu doručeno dne 31. 8. 2021, navrhla změnu žaloby, která byla připuštěna dle § 95 o.s.ř. usnesením soudu I. stupně při jednání dne 21. 1. 2022. Takto se žalobkyně domáhala uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky in eventum
- I. zaplacení bezdůvodného obohacení 6 212 670 Kč s příslušenstvím
 - II. zaplacení 34 500 Kč s příslušenstvím (*ohledně této částky bylo po zpětvzetí řízení zastaveno výrokem napadeného rozsudku*)
 - III. zaplacení 498 250 Kč
 - IV. zaplacení 87 290 Kč s příslušenstvím
 - V. zaplacení 311 105,22 Kč.
7. Soud I. stupně vycházel z následujících zjištění.
8. Dne 10. 6. 2013 účastníci uzavřeli smlouvu o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky (dále jen „smlouva“), na jejímž základě se účastníci zavázali, že mezi sebou uzavřou v budoucnu za podmínek stanovených ve smlouvě smlouvu o úplatném převodu vlastnictví (dále jen „kupní smlouva“) k bytové jednotce za kupní cenu 6.850.000,- Kč včetně DPH.
9. Podle článku 2., odst. 2.4 smlouvy se žalobkyně a žalovaná zavázaly uzavřít kupní smlouvu nejpozději ve lhůtě do 29. 11. 2013. Pro případ, že ke splnění odkládacích podmínek uvedených v článku 2., odst. 2.4 písmeno (i) a (ii) smlouvy nedojde ve stanovené lhůtě z důvodů ležících na straně žalovaného, žalobkyně a žalovaná se dohodly na prodloužení lhůty pro uzavření kupní smlouvy do 8. 1. 2014 (čl. 2.7).
10. Odkládací podmínky jsou v čl. 2 odst. 2.4 pod písmeny (i) a (ii) definovány následovně:
- (i) podání návrhu na zápis zkolaudovaného bytu jako dokončené bytové jednotky do příslušného katastru nemovitostí (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha) budoucím prodávajícím a doručení originálu nebo úředně ověřené kopie tohoto návrhu opatřené razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu, datem jeho podání a spisovou značkou přidělenou tomuto návrhu (*dále jen „návrh na zápis bytu do katastru nemovitostí“*);
 - (ii) dokončení bytu; dokončením bytu se rozumí stav, kdy lze byt užívat na základě oznámení příslušnému stavebnímu úřadu (resp. vydání kolaudačního souhlasu příslušným stavebním úřadem, příp. autorizovaným inspektorem po jeho dodatečném potvrzení příslušným stavebním úřadem), a kdy již byly v bytě instalovány veškeré materiály a vybavení dle výběru budoucí kupující za podmínek stanovených v této smlouvě (dále jen „dokončení“); za okamžik dokončení se pro účely této smlouvy považuje okamžik, kdy strany sepišou předávací protokol o dokončení bytu a jeho revizi, v němž strany svými vlastnoručními podpisy potvrdí, že byt byl dokončen v souladu s touto smlouvou, dle specifikace požadované budoucí kupující, a že byt nemá zjevné vady ani nedodělky, s výjimkou vad a nedodělků uvedených v předávacím protokolu o dokončení bytu, jež (i) nebrání užívání bytu, a (ii) budou uvedeny v předávacím protokolu o dokončení bytu v maximálním celkovém počtu do 15 takových vad a nedodělků a (iii) budou budoucím prodávajícím odstraněny nejpozději ve lhůtě 14 dnů po uzavření předávacího protokolu o dokončení bytu (*dále jen „dokončení bytu“*)

11. Podle čl. 2 odst. 2.8 smlouvy bylo sjednáno, že pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 8. 1. 2014 pro nesplnění odkládacích podmínek uvedených v článku 2. odst. 2.4 pod písm. (i) a (ii) této smlouvy budoucím prodávajícím, má budoucí kupující právo odstoupit od této smlouvy na základě doručení písemného odstoupení od této smlouvy budoucímu prodávajícímu, a to s okamžitým účinkem. Strany v této souvislosti sjednávaly, že pokud kdykoli po 8. 1. 2014 dojde k tomu, že:
 - (i) budoucím prodávajícím budou splněny odkládací podmínky uvedené v článku 2. odst. 2.4 pod písm. (i) a (ii) této smlouvy, a
 - (ii) budoucí kupující do této doby nevyužije svého práva na odstoupení od této smlouvy pro neuzavření kupní smlouvy v souladu s tímto odstavcem, a
 - (iii) strany mezi sebou uzavřou kupní smlouvu ve znění, které tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 6,budoucí kupující nemá v takovém případě nárok na úhradu smluvní pokuty sjednané v článku 6. odst. 6.2 této smlouvy, a zároveň dochází k zániku práva budoucího kupujícího na odstoupení od této smlouvy pro neuzavření kupní smlouvy z důvodu nesplnění odkládacích podmínek uvedených v článku 2. odst. 2.4 pod písm. (i) a (ii) této smlouvy budoucím prodávajícím.
12. Nejpozději ke dni 8. 1. 2014 byla předmětná bytová jednotka připravena k předání žalobkyni, jak vyplývá ze znaleckého posudku Ing. Miroslava Levého ze dne 20. 1. 2014, č. 1462-S-1/14 ve věci zjištěných zjevných závad na bytové jednotce. Znalec konstatoval, že „posuzovaná bytová jednotka vykazuje několik drobných, vesměs nezřetelných pohledových vad (konstatovány 4 vady), které svým rozsahem ani důsledky nebrání jejímu plnohodnotnému užívání. Celkově možno konstatovat, že stavební práce a dodávky jsou ve standardním provedení, v projektovaném rozsahu a odpovídající kvalitě.“ Bytová jednotka byla řádně dokončena.
13. Žalovaná podala návrh na zápis zkolaudované bytové jednotky do katastru nemovitostí a originály těchto listin zaslala žalobkyni.
14. Žalobkyně nepodepsala předávací protokol o převzetí bytu.
15. Žalovaná zaslala žalobkyni finální text kupní smlouvy i se svým úředně ověřeným podpisem. I později se žalovaná opakovaně snažila o předání bytu žalobkyni a o uzavření kupní smlouvy, ovšem bezúspěšně. Toto bylo prokázáno textem kupní smlouvy, která byla opatřena úředně ověřeným podpisem žalované, přípisem právního zástupce žalované ze dne 23. 12. 2013, výzvou k převzetí bytové jednotky a k uzavření kupní smlouvy ze dne 6. 1. 2014, opětovnou výzvou k převzetí bytové jednotky a k uzavření kupní smlouvy ze dne 24. 1. 2014, která byla žalobkyni zaslána doporučenou poštou, opětovnou výzvou ze dne 10. 3. 2014 k uzavření kupní smlouvy zároveň se sdělením, že bude jednáno s dalšími zájemci o koupi předmětné bytové jednotky, která byla žalobkyni zaslána doporučenou poštou, a výzvou žalované žalobkyni ze dne 22. 10. 2014.
16. Dopisem právního zástupce žalované ze dne 10. 3. 2014 bylo prokázáno, že žalovaná informovala žalobkyni, že v důsledku její nečinnosti bude nucena, zejména z důvodu zamezení dalších finančních ztrát, prodat předmětnou bytovou jednotku jinému zájemci a současně ji informovala o tom, že je připraven vrátit žalobkyni jí uhrazené finanční prostředky (vyjma částky odpovídající realizaci nadstandardních úprav nad částku realizace ve standardním provedení, když tyto úpravy zřejmě nebudou pro jiného zájemce vyhovující), za podmínky, že bude proveden výmaz zástavního práva k jednotce ve prospěch ČSOB sloužící k zajištění úvěru poskytnutého žalobkyni ke koupi jednotky.
17. V únoru 2015 se na žalobkyni i na žalovanou obrátila Československá obchodní banka a.s. (dále „ČSOB“) s žádostí o doložení uzavřené kupní smlouvy k prokázání splnění podmínek čerpání úvěru s tím, že pokud nebude tato listina bance doložena, dojde k zesplatnění celého úvěru včetně smluvních pokut či sankcí, což vše bylo zajištěno zástavním právem na předmětné bytové jednotce, která v té době byla stále ve vlastnictví žalované. I přes tuto výzvu ČSOB žalobkyně kupní smlouvu neuzavřela.

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

18. Žalovaná dohodla s novým zájemcem J. D., že si tento na koupi bytu zajistí úvěr u ČSOB, kterým by došlo k vyplacení původního úvěru žalobkyně a nedošlo tak ze strany ČSOB k účtování dalších sankcí a pokut (viz článek V. kupní smlouvy ze dne 24. 4. 2015). J. D. tedy měl svým úvěrem splatit úvěr žalobkyně.
19. Dne 24. 4. 2015 byla uzavřena smlouva o převodu vlastnictví předmětné bytové jednotky s J. D.. Sama žalobkyně ve svém účastnickém výsledku uvedla, že jí kontaktoval právní zástupce pana D. JUDr. Kulhánek a zájem pana D. o koupi předmětného bytu s ní osobně konzultoval.
20. Žalovaná informovala právního zástupce žalobkyně o tom, že uzavřela kupní smlouvu na bytovou jednotku s třetí osobou a o tom, že z části kupní ceny bude bez zbytečného odkladu uhrazen hypoteční úvěr žalobkyně.
21. E-mailovou zprávou pracovnice ČSOB ze dne 23. 3. 2015, potvrzením ČSOB o zániku zástavního práva ze dne 18. 5. 2015, a oznámením ČSOB o ukončení úvěru ze dne 18. 5. 2015 bylo prokázáno ukončení úvěru žalobkyně a zánik zástavního práva.
22. Svědeckou výpovědí J. D. ze dne 22. 6. 2020 bylo prokázáno, že bytovou jednotku koupil, nereklamoval žádnou vadu, žádné nedodělky na bytě neshledal. Dodnes byt užívá. V bytu se nikdy nevyskytly vady, které by bránily užívání.
23. Žalobkyně ve svém účastnickém výsledku dne 11. 12. 2020 uvedla, že kupní smlouvu předloženou žalovanou nemohla akceptovat pro vady bytu. Přitom se žalobou domáhá uzavření kupní smlouvy až na drobné změny v prakticky totožném znění jako byl navrhovaný text kupní smlouvy zaslaný žalobkyni žalovanou. Tento názorový posun nedokázala žalobkyně vysvětlit, zvláště s přihlédnutím k tomu, že sama uvedla, že jí aktuální stav bytu není znám. Dále vypověděla, že ji kontaktoval zástupce J. D. a upozorňoval ji na přípravu uzavření kupní smlouvy s J. D..
24. Ohledně **nároku na uzavření kupní smlouvy (primární petit)** posoudil soud I. stupně věc následovně.
25. Dle § 3028 odst. 3 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.z.“), není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry (právní poměry závazkové) vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy.
26. Smlouva byl mezi účastníky uzavřena dne 10. 6. 2013, věc je proto třeba posoudit dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dle jen „obč. zák.“).
27. Dle § 50a obč. zák. (1) Účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejich podstatných náležitostech. (2) Nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody tím není dotčeno. (3) Tento závazek zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.
28. Soud I. stupně poté, kdy dovodil, že nárok žalované je promlčen a námitka promlčení není v rozporu s dobrými mravy, následně (zřetelně inspirován předchozím zrušujícím usnesením odvolacího soudu ze dne 1. 7. 2021, č.j. 14 Co 173/2021 – 1162) uzavřel, že vzhledem k tomu, že bytová jednotka byla převedena na třetí osobu, nelze kupní smlouvu uzavřít pro nemožnost plnění (§ 575, resp. § 50a odst. 3 obč. zák.). Jak vyplývá z judikatury, závazek ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě, a to včetně všech souvisejících práv a povinností, v takovém případě zaniká, a to bez ohledu na to, zda již u soudu probíhá řízení o nahrazení projevu vůle či nikoliv, a bez ohledu na to, zda právo druhé strany domáhat se u soudu nahrazení projevu vůle se již promlčelo či nikoliv. Žalobkyně se může domáhat náhrady škody vzniklé porušením kontrakční povinnosti, resp. vydání bezdůvodného obohacení získaného žalovanou z právního důvodu, který odpadl.

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

29. Soud I. stupně se tak zabýval **eventuálním petitem**.

30. Bezdůvodné obohacení

31. Žalobkyně takto požaduje vrácení zaplacených záloh na kupní cenu bytové jednotky. V žalobě ze dne 12. 6. 2015 nárokovala 1 728 775,22 Kč (zálohy zaplacené z prostředků žalobkyně). Podáním doručeným soudem 31. 8. 2021 rozšířila žalobkyně tento nárok na 6 212 670 Kč. Tuto změnu žaloby soud I. stupně připustil při jednání dne 21. 1. 2022. Tato částka sestává ze zaplacených záloh kupní ceny 1 417 670 Kč a částek zaplacených z hypotečního úvěru žalobkyně v celkové výši 4 795 400 Kč (2 632 000 Kč + 1 443 750 Kč + 719 650 Kč).
32. Soud I. stupně aplikoval ustanovení § 107 odst. 1, 2 obč. zák. a dospěl k závěru, že částky vyplacené z hypotečního úvěru žalobkyně 4 795 400 Kč (*dle žalobkyně 4 795 000 Kč*), které požadovala žalobkyně rozšířením žaloby ze dne 14. 1. 2019 (*správně 31. 8. 2021*), jsou promlčeny.
33. Pokud jde o částku 1 417 670 Kč, zamítl soud I. stupně nárok na její zaplacení.
34. Pohledávky žalobkyně ve výši 1 300 000 Kč byly zajištěné směnkami. Tyto směnky převedla na třetí osobu, údajně bezplatně. Jednatel žalované jako fyzická osoba byl nucen z realizace směnek uhradit 1 600 000 Kč, které mu jako regres uhradila žalovaná. Žalobkyně tak nemůže splnit svou povinnost ze smlouvy a dále z čl. V.5.7. navrhované kupní smlouvy vrátit předmětné směnky žalované, protože je nemá (viz výslech žalobkyně a protokol o skartaci směnek). Jednání žalobkyně, která takto zasáhla do oprávněných zájmů žalované, je v rozporu s dobrými mravy a nemůže požívat právní ochrany (viz rozhodnutí NS ze dne 29. 4. 2021, sp. zn. 29 Cdo 1367/2019).
35. Žalovaná tak ve prospěch žalobkyně uhradila v rámci realizace směnek 1.600.000,- Kč a dále zajistila vyplacení úvěru žalobkyně ve výši 4.735.000,- Kč (*správně 4 795 000*). Celkem ve prospěch žalobkyně uhradil žalovaný částku 6.335.000,- Kč (*správně 6 395 000*), kdy tato částka převyšuje částku požadovanou žalobou 6.212.670,- Kč.

36. Náhrada škody

37. Žalobkyně požadovala v žalobě ze dne 12. 6. 2015 náhradu škody 500 000 Kč, s tím, že tato bude vyčíslena v průběhu řízení. Podáním ze dne 29. 8. 2021, doručeným soudem 31. 8. 2021, požadovala žalobkyně škodu 498 250 Kč, 87 290 Kč s příslušenstvím a 311 105,22 Kč. Tato změna žaloby byla připuštěna soudem I. stupně při jednání 21. 1. 2022.
38. Soud I. stupně aplikoval § 106 odst. 1 obč. zák. a dospěl k závěru, že je nárok žalobkyně uplatněný podáním ze dne 29. 8. 2021 promlčen.
39. Nárok není ani důvodný.
40. Podmínky pro vznik odpovědnosti k náhradě škody dle obč. zák. jsou: a) porušení právní povinnosti, b) vznik škody, tedy újmy v majetkové sféře poškozeného, která je objektivně vyjádřitelná penězi, c) příčinná souvislost mezi porušením povinnosti a vznikem škody, d) zavinění.
41. Žalobkyně svůj nárok na náhradu škody dovozuje ze skutečnosti, že žalovaná prodala bytovou jednotku třetí osobě.
42. Bytová jednotka byla dokončena v lednu 2014. Ke dni 8. 1. 2014 byla připravena k předání žalobkyni. Smlouva o smlouvě budoucí kupní v čl. 2, odst. 2.4 bod (ii) předpokládala některé drobné vady a nedodělky a taková ustanovení ve smlouvách jsou obvyklá. Jak vyplývá ze znaleckého posudku, znalec dne 6. 1. 2014 provedl prohlídku bytové jednotky a konstatoval, že bytová jednotka byla zcela způsobilá k převzetí a užívání. Následně žalovaná žalobkyni zaslala v původní lhůtě, tedy do 8. 1. 2014, již podepsanou kupní smlouvu s jejím ověřeným podpisem. Dále žalovaná opakovaně upozorňovala žalobkyni, že pokud smlouvu nepodepíše, bude bytová jednotka převedena na jiného zájemce. Dále žalovaná písemně informovala žalobkyni, že je připravená vrátit jí uhrazené finanční prostředky, vyjma částky odpovídající realizaci

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

nadstandardních úprav, za podmínky, že bude proveden výmaz zástavního práva k bytové jednotce ve prospěch financující banky, sloužící k zajištění úvěru poskytnutého žalobkyni ke koupi jednotky. Žalobkyně kupní smlouvu nepodepsala, a to po dobu více jak roku. Kupní smlouva s třetí osobou (panem D.) byla uzavřena až dne 24. 4. 2015. Ten bytovou jednotku převzal v totožném stavu, v jakém ho mohla převzít žalobkyně a nedodělky nebo vady nebyly z jeho strany namítány.

43. Náklady, které žalobkyně jako náhradu škody žalobou uplatňuje, nevznikly v důsledku porušení povinnosti žalované, ale v důsledku porušení povinnosti samotnou žalobkyní převzít dokončenou bytovou jednotku.
44. Navíc, pokud jde o částku 311 105,22 Kč, která představuje část jistiny a úroky hypotečního úvěru, pak tuto částku zaplatila žalobkyně nikoli žalované, ale ČSOB v souvislosti s úvěrovou smlouvou, kterou byla vázána.
45. Soudem I. stupně byl dále zamítnut nárok na zaplacení **smluvní pokuty 685 000 Kč**, který však není předmětem odvolacího přezkumu.
46. Výrok o náhradě nákladů řízení byl odůvodněn ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř. Ve věci úspěšné žalované přiznal soud I. stupně na náhradu nákladů řízení částku 1 089 000 Kč. Tato částka se sestává z odměny advokáta za právní zastoupení podle § 7 bodu 6 vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve výši 892 500 Kč za 25 úkonů právní služby po 35.700,- Kč (příprava a převzetí zastoupení, odvolání žalované ze dne 27. 5. 2015 proti nařízení předběžného opatření, odvolání žalované ze dne 19. 1. 2016 proti usnesení soudu I. stupně ze dne 4. 1. 2016, č. j. 14 C 262/2015-139, vyjádření žalované ze dne 26. 2. 2016 k žalobě, účast na jednání před soudem dne 9. 6. 2017, návrh žalované na vyloučení věci k samostatnému projednání ze dne 22. 6. 2017, vyjádření ze dne 10. 8. 2017 k výzvě soudu, účast při jednání před soudem dne 18. 9. 2017, vyjádření ze dne 7. 6. 2018 k odvolání žalobkyně, vyjádření žalované ze dne 23. 7. 2019 k výzvě soudu, vyjádření žalované ze dne 22. 1. 2020, účast na jednání před soudem dne 10. 2. 2020 od 9:00 hodin do 11:51 hodin – 2 úkony, účast na jednání před soudem dne 22. 6. 2020 od 9:30 hodin do 13:05 hodin – 2 úkony, vyjádření – doplnění otázek pro znalce ze dne 30. 6. 2020, účast na jednání před soudem dne 14. 8. 2020 od 8:30 hodin do 12.12 hodin – 2 úkony, vyjádření žalované k výzvě soudu s návrhem na doplnění dokazování ze dne 31. 8. 2020, účast na jednání před soudem dne 11. 12. 2020 od 8:30 hodin do 12:46 hodin – 3 úkony, účast na vyhlášení rozsudku dne 19. 2. 2021 – ½ úkon, vyjádření k odvolání žalobkyně ze dne 10. 5. 2021, vyjádření k žalobě ze dne 4. 10. 2021 učiněné k výzvě soudu, účast na jednání před soudem dne 21. 1. 2022, návrh na doplnění dokazování ze dne 4. 2. 2022 učiněný k výzvě soudu, účast na jednání před soudem dne 31. 3. 2022, účast na jednání před soudem dne 15. 6. 2022, účast na vyhlášení rozsudku dne 17. 6. 2022 – ½ úkon), když tarifní hodnota činí dle § 8 odst. 1 vyhlášky kupní cenu ve výši 6.850.000,- Kč, která byla mezi účastníky sjednána v článku 4. odst. 4.1. smlouvy ze dne 10. 6. 2013, dále z náhrady hotových výdajů podle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1966 Sb. ve výši 7 500,- Kč za 25 úkonů právní služby po 300,- Kč a podle § 137 odst. 3 o.s.ř. z 21% DPH ve výši 189 000 Kč.
47. Soud I. stupně nepřiznal žalované náhradu nákladů řízení za úkon právní služby – vyjádření ze dne 25. 2. 2020, vyjádření ze dne 9. 2. 2021, opakované vyjádření k odvolání žalobkyně ze dne 22. 6. 2021, vyjádření ze dne 7. 3. 2022 a za písemný závěrečný návrh, když tyto úkony nebyly učiněny na výzvu soudu, resp. byly nadbytečné.
48. Uvedený rozsudek napadla včasným **odvoláním žalobkyně**. Jak již odvolací soud konstatoval v úvodu tohoto rozhodnutí, vzhledem k tomu, že předmětem odvolacího přezkumu jsou jen výroky I. a IV. rozsudku soudu I. stupně, bude se odvolací soud zabývat jen relevantními částmi odvolání žalobkyně, zejména nikoliv odvoláním do výroku III. napadeného rozsudku (zamítnutí smluvní pokuty 685 000 Kč.).
49. Žalobkyně v odvolání namítá následující.

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

Žalobkyně nejprve věc shrnula. Žalovaná nesplnila odkládací podmínku dle čl. II. bod 2.4 (ii) smlouvy, když v bytové jednotce nebyly instalovány materiální a vybavení dle výběru žalobkyně (např. skříňka na bojler nebo elektroměr) a dle odborného posouzení bylo zjištěno 72 vad a nedodělků bránících jejímu užívání. Žalobkyně vyzývala žalovanou k odstranění vad, žalovaná naopak vyzývala žalobkyni k převzetí bytu. Žalovaná pak iniciovala hypoteční banku k zesplatnění úvěru žalobkyně, ač žalobkyně nebyla v prodlení s žádnou splátkou úvěru, a uzavřela kupní smlouvy se třetí osobou, která proti vůli žalobkyně uhradila financující bance zbývající část hypotečního úvěru žalobkyně. Financující banka pak vystavila žalované potvrzení o zániku jejího zástavního práva k bytové jednotce z hypotečního úvěru žalobkyně. Žalovaná do dnešního dne žalobkyni nevrátila žádnou z uhrazených záloh na kupní cenu a způsobila žalobkyni škodu 31 960 Kč za odcizené movité věci (vodovodní baterie, osvětlení apod) vnesené do bytové jednotky před 8. 1. 2014.

Návrh na vklad vlastnického práva k bytové jednotce na základě kupní smlouvy ze dne 24. 4. 2015 uzavřené s druhým kupujícím, byl katastrálním úřadem zamítnut z důvodu nařízeného předběžného opatření vydaného na návrh žalobkyně. K převodu vlastnického práva došlo až na základě kupní smlouvy ze dne 11. 12. 2015, jejíž vklad byl povolen 4. 2. 2016 s účinky od 14. 12. 2015. Dnem, k němuž by nastala následná nemožnost plnění ze smlouvy je tak 14. 12. 2015.

Ohledně primárního petitu namítala žalobkyně následující.

Žalovaná porušila čl. II odst. 2.5 smlouvy, když dne 7. 1. 2014 odmítla uzavřít smlouvu o advokátní úschově doplatku kupní ceny 755 000 Kč a zaplatit odměnu advokátce Mgr. Lucii Hrnkové 20 000 Kč, ač to byla její smluvní povinnost. Žalobkyně pak sama smlouvu o úschově uzavřela ve prospěch třetího, tj. žalované.

Žalovaná porušila smlouvu dne 8. 1. 2014, když řádně a včas nesplnila jí uložené odkládací podmínky a neodstranila vady a nedodělky bytu. Na místě odborník na přebírání nemovitostí D. H. zjistil nikoliv 15 (viz smlouva), ale 72 nedodělků. Proto nebyla bytová jednotka převzata. Žalovaná však žádné vady neodstranila, ponechala si všechny platby žalobkyně a byt převedla druhému kupujícímu.

Žalobkyně zvažovala, jestli má od smlouvy odstoupit a požadovat smluvní pokutu (čl. 2 odst. 2.8 smlouvy). Nicméně se rozhodla tak neučinit, neboť se domnívala, že i žalovaná má zájem s ní kupní smlouvu uzavřít a vady bytové jednotky odstraní.

V odůvodnění napadeného rozsudku není uvedeno nic o provedených výsleších J. S., D. H., N. M., B. K., J. Š. a jednatele žalované J. S.. Soud I. stupně se nezabýval ani četnými důkazy navrženými žalobkyní (např. odborné vyjádření společnosti Bytecheck s.r.o.). Soud I. stupně ani nevyložil, z jakých důvodů navržené důkazy neprovedl. Takto byl naplněn odvolací důvod dle § 205 odst. 2 písm. d) o.s.ř.

Soud I. stupně provedené důkazy nesprávně zhodnotil a dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním. Tak například z čestného prohlášení J. S., který byl přítomen jednání stran dne 7. 6. 2013, ze kterého J. S. vyrozuměl, že pokud nebude kupní smlouva uzavřena v listopadu 2013 nebo v lednu 2014, bude uzavřena kdykoliv později, pokud žalovaná odstraní vady a nedodělky a bytová jednotka bude způsobila k předání žalobkyni.

Rozsudek není odůvodněn, je nepřezkoumatelný. Soud I. stupně opisováním přednesů účastníků porušil § 157 odst. 2 o.s.ř.

Soud I. stupně věc nesprávně právně posoudil, nevycházel z veškerých ujednání obsažených ve smlouvě a tato nevyložil dle pravidel § 35 obč. zák. Takto soud I. stupně při určení počátku běhu promlčecí doby nevyložil pojem „odkládací podmínky“ dle čl. II odst. 2.4 smlouvy., když žalobkyně argumentovala, že odkládacími podmínkami byla odložena účinnost smlouvy. Tak počátek běhu lhůty k podání žaloba na nahrazení projevu vůle ze smlouvy o smlouvě budoucí může být vázán na splnění/nesplnění odkládací podmínky (viz rozsudek NS ze dne 28. 5. 2013, sp. zn. 28 Cdo 2570/2012).

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

Soud I. stupně se nezabýval argumentací žalobkyně, že kupní smlouva uzavřená s druhým kupujícím je absolutně neplatná pro rozpor s dobrými mravy, byla uzavřena v přímém úmyslu poškodit žalobkyni. Žalovaná neučinila nic, aby se vyvázala ze smlouvy se žalobkyní např. odstoupením, nepodala žalobu na nahrazení projevu vůle proti žalobkyni, namísto toho již od října 2014 sháněla jiného zájemce, pak uzavřela kupní smlouvu s druhým kupujícím a nevrátila žalobkyni zaplacené zálohy na kupní cenu. V součinnosti se žalovanou a druhým kupujícím jednala šikanozně i hypoteční banka. Výzvy žalované k uzavření kupní smlouvy byly jen účelové. Již ve výzvě ze dne 6. 1. 2014 žalovaná uvádí, že po 8. 1. 2014 bude oprávněna bytovou jednotku nabídnout jinému zájemci, čímž chtěla vyvinout na žalobkyni tlak, aby bytovou jednotku převzala navzdory vadám a nedodělkům. Na snahy žalobkyně věc řešit (např. mail ze dne 8. 10. 2014) reagovala žalovaná vznášením nesmyslných požadavků na náhradu škody nebo vyhrožováním, že bytovou jednotku prodá jinému. Podle judikatury (viz usnesení NS ze dne 17. 10. 2002, sp. zn. 28 Cdo 298/2001), pokud oba účastníci smlouvy věděli o dvojím prodeji a případném zaplacení kupní ceny, nelze vyloučit ani úvahu o neplatnosti smlouvy pro rozpor s dobrými mravy. Navíc jednání kolidující s dobrými mravy je přičitatelné oběma účastníkům kupní smlouvy (viz rozsudek NS ze dne 21. 8. 20000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000 a ze dne 3. 10. 2012, sp. zn. 30 Cdo 2677/2011). Ani nový kupující nemohl být v dobré víře, když v katastru nemovitostí bylo zapsáno zástavní právo k úvěru žalobkyně, žalobkyni bylo nařízeno předběžné opatření, v jehož důsledku byl poprvé zamítnut návrh na vklad, a v katastru nemovitostí byla poznámka spornosti.

Soud I. stupně nepřipustně hodnotí jednání žalobkyně jako advokátky, ač žalobkyně vystupovala ve vztahu se žalovaným jako spotřebitel. Takto se soudce dopustil kárného provinění podle zákona o soudech a soudcích, neboť vystupoval zaujatě (§ 80 odst. 2 písm. e/ zákona č. 6/2002 Sb.).

Soud I. stupně se nadbytečně zabýval promlčením nároku (kupní smlouvu již nelze uzavřít pro nemožnost plnění, pro uzavření kupní smlouvy se třetí osobou, jak konstatoval v předchozím zrušujícím usnesení odvolací soud). Soud I. stupně nesprávně stanovil počátek promlčecí doby. Lhůta k uzavření kupní smlouvy je stanovena v čl. 2 odst. 2.4., 2.7 a 2.8 smlouvy. Žalovaná si byla vědoma možnosti uzavřít smlouvu i po 8. 1. 2014, jak vypověděl jednatel žalovaného dne 11. 12. 2020. Žalobkyně opět odkázala na čestné prohlášení J. S., který byl přítomen jednání stran dne 7. 6. 2013, ze kterého J. S. vyrozuměl, že pokud nebude kupní smlouva uzavřena v listopadu 2013 nebo v lednu 2014, bude uzavřena kdykoliv později, pokud žalovaná odstraní vady a nedodělky a bytová jednotka bude způsobilá k předání žalobkyni. Účinnost smlouvy byla dle čl. 2.8 odložena až do splnění kumulativních odkládacích podmínek dle čl. 2.4., k čemuž nedošlo. Promlčecí doba k podání žaloby tak začala běžet až po uzavření kupní smlouvy s druhým kupujícím, tedy dne 25. 4. 2015 a skončila 25. 4. 2016. Žaloba pak byla podána již 15. 6. 2015.

Námítka promlčení je v rozporu s dobrými mravy. Žalovaná těžila ze své nepoctivosti, když žalobkyni nevrátila zaplacené zálohy kupní ceny ani žádné předměty (jak vypověděl jednatel žalované dne 11. 12. 2020) a neposkytla žalobkyni součinnost ke složení doplatku kupní ceny do advokátní úschovy. Žalobkyně, když neuzavřela kupní smlouvu, důvěřovala stanovisku odborníka D. H., který popsál 72 vad a nedodělků bytové jednotky. Soud I. stupně se pak zabýval jen znaleckým posudkem Ing. Levého (který je jen listinným důkazem, neboť neobsahuje znaleckou doložku). Navíc znalec Ing. Levý je známým jednatelem žalované. Hospodářský účel kupní smlouvy již byl pro žalovanou v podstatě dovršen, neboť zbývalo uhradit jen doplatek kupní ceny. Žalovaná uzavřela rezervační smlouvu s druhým kupujícím již dne 18. 12. 2014, tedy ještě v době, kdy bylo možné kupní smlouvu se žalobkyní uzavřít. Žalovaná ještě v době, kdy byla smlouvou se žalobkyní vázána, upozorňovala žalobkyni na možnost prodeje bytové jednotky jinému, což činí veškeré její jednání od 8. 1. 2014 do 18. 5. 2015 rozporné s dobrými mravy. Uzavřením kupní smlouvy s třetí osobou sledovala žalovaná nemravný cíl. Žalovaná věděla o skryté vadě bytové jednotky bránící v užívání (chybějící parozábrana ve skladbě střešní krytiny), a proto kupní smlouvu se žalobkyní neuzavřela a vadu v průběhu roku 2014 odstranila. Žalovaná rovněž neoprávněně vyvolala jednání

o zesplatnění hypotečního úvěru žalobkyně, aby dosáhla výmazu svého zástavního práva na bytové jednotce.

Soud I. stupně nerozpoznal působení základního práva žalobkyně na legitimní očekávání nabytí majetku.

Ohledně eventuálního petitu argumentovala žalobkyně v odvolání následovně.

Soud I. stupně nesprávně posoudil námitku promlčení nároku na vydání bezdůvodného obohacení. Žalobkyně v žalobě ze dne 15. 6. 2015 požadovala bezdůvodné obohacení 1 728 775,22 Kč (zálohy kupní ceny). Později tento nárok snížila o 311 105,22 Kč (který nyní požaduje jako náhradu škody za jistinu a úroky hypotečního úvěru splacené žalobkyní od 10. 6. 2013 do 13. 5. 2015), tedy nárokovala bezdůvodné obohacení 1 417 670 Kč. Později tento nárok rozšířila o 4 795 000 Kč (částky zaplacené z hypotečního úvěru žalobkyně) na celkovou částku 6 212 670 Kč. Ke dni uzavření kupní smlouvy s druhým kupujícím, ke dni 24. 4. 2015, zanikla smlouva a smluvní strany si jsou povinny vrátit poskytnutá plnění. Žalovaná však nevrátila žalobkyni nic ze záloh na úhradu kupní ceny ani movité věci vnesené do bytové jednotky žalobkyní. Promlčecí doba pro vydání bezdůvodného obohacení tak počala běžet den po uzavření kupní smlouvy s druhým kupujícím, tedy dne 25. 5. 2015 (*míněno patrně 25. 4. 2015*).

Soud I. stupně nesprávně posoudil námitku promlčení na náhradu škody. Žalobkyně v žalobě ze dne 15. 6. 2015 nárokovala náhradu škody 500 000 Kč, tento nárok částečně vzala zpět o 1 750 Kč podáním ze dne 14. 1. 2019, tedy nárokovala 498 250 Kč. Tento nárok posléze podáním ze dne 14. 1. 2019 rozšířila o další nároky 87 290 Kč a 311 105,22 Kč, tedy požaduje celkem 896 645,22 Kč. Žalobkyně se domáhá náhrady škody porušením kontraktační povinnosti žalovanou, když bytová jednotka byla prodána druhému kupujícímu. Žalovaná jednala v přímém úmyslu poškodit žalobkyni. V důsledku porušení kontraktační povinnosti se staly zbytečnými i náklady vynaložené žalobkyní, neboť se nedostavil očekávaný výsledek, zejména náklady na advokátní úschovu doplatku kupní ceny, náklady na inspektora nemovitostí, náklady související s hypotečním úvěrem atd. Taková škoda je v příčinné souvislosti s porušením právní povinnosti (viz rozsudek NS ze dne 22. 4. 2008, sp. zn. 25 Cdo 861/2006). Škodou jsou i náklady na zajištění finančních prostředků na koupi nemovitosti (viz rozsudek NS ze dne 27. 1. 2004, sp. zn. 25 Cdo 695/2003). Jelikož kupní smlouva byla uzavřena s druhým kupujícím 24. 4. 2015, promlčecí doba začala běžet následujícího dne 25. 5. 2015 (*míněno patrně 25. 4. 2015*).

Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud změnil napadený rozsudek tak, že rozhodnutím soudu se uzavírá smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky, eventuálně rozhodl, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni 6 212 670 Kč s úrokem z prodlení od 16. 6. 2015 do zaplacení, 498 250 Kč, 87 290 Kč s úrokem z prodlení od 1. 2. 2017 do zaplacení a 311 105,22 Kč a přiznal žalobkyni náhradu nákladů řízení, případně rozsudek soudu I. stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

50. **Žalovaná ve vyjádření k odvolání** požadovala potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Rozsudek soudu I. stupně vychází ze závazného právního názoru vysloveného v usnesení odvolacího soudu Městského soudu v Praze ze dne 1. 7. 2021, č. j. 14 Co 173/2021 – 1162.

Bytová jednotka byla dne 8. 1. 2014 dokončena a připravena k předání žalobkyni, jak tuto skutečnost označilo za nespornou usnesení Městského soudu v Praze ze dne 28. 8. 2018, č. j. 14 Co 239/2018 – 646, a jak to vyplývá ze znaleckého posudku Ing. Miroslava Levého. Žalovaná splnila všechny odkládací podmínky dle smlouvy a žalobkyni nic nebránilo kupní smlouvu, která jí byla žalovanou zaslána, podepsat.

Úvěr žalobkyně zesplatnila úvěrující banka, nikoliv žalovaná, neboť jí žalobkyně v rozporu s úvěrovou smlouvou nedoložila uzavřenou kupní smlouvu.

Kupní smlouvu se třetí osobou uzavřela žalovaná dne 24. 4. 2015, tedy daleko poté, kdy dne 8. 1. 2015 uplynula roční lhůta domáhat se uzavření kupní smlouvy na základě smlouvy. Nový kupující převzal byt ve stejném stavu, jak byl připraven pro žalovanou, a žádné vady a nedodělky

neshledal. Na to, že v důsledku nečinnosti žalobkyně žalovaná prodá byt třetí osobě, byla žalobkyně opakovaně upozorňována. Jednání žalované tak není v rozporu s dobrými mravy.

Soud I. stupně správně shledal nároky žalobkyně na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škoda promlčenými.

Žalobkyni bylo celkem uhrazeno 6 335 000 Kč, jak uvedl soud I. stupně, tedy více než činí žalovaný nárok 6 212 670 Kč.

51. **Žalobkyně** doplnila své odvoláním podáním ze dne 19. 9. 2023.

Žalobkyně ohledně primárního petitu uvedla, že navzdory prodeji bytu třetí osobě trvá na tomto nároku, neboť kupní smlouva se třetí osobou je neplatná pro rozpor s dobrými mravy. Tato kupní smlouva byla uzavřena za účelem a s přímým úmyslem poškodit žalobkyni.

Výklad smluvního ujednání čl. 2 odst. 2.8 smlouvy, zastávaný žalovanou, je v rozporu s gramatickým, systémovým a logickým výkladem.

Jsou nevěrohodné, případně věcně nesprávné, důkazy předložené žalovanou, zejména kupní smlouva, jejíž návrh měl být zaslán žalobkyni žalovanou, znalecký posudek Ing. Levého, dokument podepsaný xxx a xxx žalované Ing. S. ohledně zápočtu.

Jednání Hypoteční banky nerespektovalo postavení žalobkyně jako spotřebitele, jednalo se o zneužívající výkon práva.

Žalobkyně nesouhlasí s posuzováním smluvní pokuty jako samostatného nároku (nikoliv eventuálního nároku).

Žalobkyně odkázala jinak na text odvolání.

52. Doplnění odvolání žalobkyně ze dne 19. 9. 2023 bylo referováno při odvolacím jednání dne 22. 9. 2023 a bylo předloženo žalované k nahlédnutí.
53. **Odvolací soud** přezkoumal rozsudek soudu I. stupně dle § 212 a § 212a o.s.ř. v rozsahu výroků I. a IV. a dospěl k následujícím závěrům.

I. Rekapitulace předmětu řízení – eventuální petit – bezdůvodné obohacení

54. Žalobou ze dne 12. 6. 2015 žalobkyně nárokovala **1 728 775,22 Kč**. Tato částka sestává ze záloh kupní ceny uhrazených žalobkyní 300 000 Kč (uhrazeno v hotovosti 7. 6. 2013), 1 000 000 Kč (uhrazeno převodem z účtu 8.7. 2013), 117 670 Kč (uhrazeno převodem z účtu 3. 9. 2013), celkem **1 417 670 Kč**, a ze zbylé částky **311 105,22 Kč**.
55. Tato zbylá částka **311 105,22 Kč** byla žalobkyní uplatněna jako samostatný nárok na náhradu škody úpravou žaloby doručenou soudu dne 31. 8. 2021. I s ohledem na skutková tvrzení žalobkyně ohledně této částky se nejedná o bezdůvodné obohacení ve formě záloh na kupní cenu. Žalobkyně tvrdí, že jde o jistinu a úroky hypotečního úvěru splacené žalobkyní za období od uzavření hypotečního úvěru 10. 6. 2013 do dne zániku hypotečního úvěru 13. 5. 2015. Žalobkyně tvrdí, že hypoteční úvěr byl v součinnosti žalované, hypoteční banky a kupujícího uhrazen kupujícím proti vůli žalobkyně po převodu bytu na kupujícího, a to v důsledku porušení kontraktační povinnosti žalované.
56. Podáním doručeným soudu 9. 6. 2017 a pak 14. 1. 2019 rozšířila žalobkyně žalobu o částku 4 483 894,78 Kč na částku 6 212 670 Kč. Ani jedna tato změna žaloby nebyla soudem I. stupně připuštěna (viz usnesení ze dne 3. 8. 2017, č.j., 14 C 262/2015 – 487, a usnesení ze dne 3. 9. 2019, č.j., 14 C 262/2015 – 796).
57. Podáním doručeným soudu 31. 8. 2021 rozšířila žalobkyně tento nárok na již dříve požadovaných **6 212 670 Kč**. Tuto změnu žaloby soud I. stupně připustil při jednání dne 21. 1. 2022. Tato částka sestává z žalobou uplatněných záloh **1 417 670 Kč** a částek zaplacených z hypotečního úvěru žalobkyně v celkové výši 4 795 400 Kč (2 632 000 Kč + 1 443 750 Kč + 719 650 Kč). Součet těchto částek je 6 213 070 Kč, nicméně žalobkyně sama uvádí celkové platby z jejího hypotečního úvěru jen **4 795 000 Kč**, což s připočtením záloh 1 417 670 Kč dává požadovaných 6 212 670 Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

II. Rekapitulace předmětu řízení – eventuální petit – náhrada škody

58. Žalobkyně požadovala v žalobě ze dne 12. 6. 2015 náhradu škody **500 000 Kč**, s tím, že tato bude vyčíslena v průběhu řízení.
59. Podáním doručeným soudu dne 9. 6. 2017 specifikovala žalobkyně nárok na částku 546 820 Kč. Tato změna žaloby nebyla soudem I. stupně připuštěna (viz usnesení ze dne 3. 8. 2017, č. j. 14 C 262/2015 – 487).
60. Podáním ze dne 14. 1. 2019 (č.l. 769 až 780 spisu) vzala žalobkyně zpět částku 1 750 Kč z původně žalované částky 500 000 Kč, tedy na náhradě škody nárokovala **498 250 Kč**.
61. Podáním doručeným soudu 31. 8. 2021 požadovala žalobkyně náhradu škody **896 645,22 Kč** (498 250 Kč, 87 290 Kč s příslušenstvím a 311 105,22 Kč). Tato změna žaloby byla připuštěna soudem I. stupně při jednání 21. 1. 2022.
62. Částka **498 250 Kč** sestává z:
- 361 630 Kč jako úhrada nájemného za náhradní bydlení žalobkyně po 12 470 Kč měsíčně za období od 1. 2. 2014 do 30. 6. 2016 (29 měsíců),
 - 9 590 Kč za nájem skladu k uskladnění osobních věcí žalobkyně za období od 1. 1. 2014 do 1. 7. 2014 (7 měsíců) po 1 370 Kč měsíčně,
 - 39 500 Kč za služby inspektora nemovitostí D. H.,
 - 13 310 Kč za služby interiérové designérky L. J.,
 - 20 000 Kč za služby advokáta v souvislosti s vypořádáním advokátní úschovy doplatku kupní ceny Mgr. Lucii Hrnkové,
 - 15 000 Kč za zpracování úvěru ze stavebního spoření, který nemohl být načerpán, neboť se koupě bytové jednotky nerealizovala,
 - 31 960 Kč za pořízení movitých věcí, které žalobkyně sama koupila, dne 21. 11. 2013 přinesla do bytové jednotky k zabudování (sepsán předávací protokol) a které žalovaná žalobkyni nevrátila,
 - 7 260 Kč za služby inspektora nemovitostí Bytecheck k posouzení vad a nedodělků.
63. Částka **87 290 Kč** s úrokem z prodlení 8,05 % p.a. z této částky od 1. 2. 2017 do zaplacení je žalována jako úhrada nájemného 12 470 Kč měsíčně za období od 1. 7. 2016 do 31. 1. 2017 (7 měsíců) za nájem náhradního bytu, když žalovaná na žalobkyni včas nepřevedla předmětnou bytovou jednotku.
64. Částka **311 105,22 Kč** je náhradou škody ve výši jistiny a úroků hypotečního úvěru splacených žalobkyní za období od uzavření hypotečního úvěru 10. 6. 2013 do dne zániku hypotečního úvěru 13. 5. 2015. Žalobkyně tvrdila, že hypoteční úvěr byl v součinnosti žalované, hypoteční banky a kupujícího uhrazen kupujícím proti vůli žalobkyně po převodu bytu na kupujícího, a to v důsledku porušení kontraktační povinnosti žalované.
65. Jak vyplývá již z výše uvedeného, částku 311 105,22 Kč požadovala žalobkyně již v žalobě ze dne 12. 6. 2015 jako nárok z bezdůvodného obohacení, po změně žaloby podáním doručeným soudu 31. 8. 2021 ji nárokuje jako náhradu škody.

III. Promlčení nároků z eventuálního petitu

66. Žalobkyně požaduje částky eventuálního petitu s tvrzením, že převodem bytové jednotky na třetí osobu žalovaná porušila svou kontraktační povinnost vůči žalobkyni (náhrada škody), resp. po převodu bytové jednotky na třetí osobu žalovaná žalobkyni nevrátila zaplacené zálohy kupní ceny (bezdůvodné obohacení).

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

67. V obou těchto případech je rozhodujícím okamžikem pro počátek běhu promlčecí lhůty převod bytové jednotky na třetí osobu. K tomuto došlo uzavřením kupní smlouvy ze dne 24. 4. 2015 (která však nebyla vložena do katastru nemovitostí, tedy nedošlo k právním účinkům tohoto převodu). K převodu vlastnictví na třetí osobu došlo až na základě kupní smlouvy ze dne 11. 12. 2015, jejíž vklad byl povolen 4. 2. 2016 s účinky od 14. 12. 2015.
68. Je nesporné, že žalobkyně o obou těchto převodech věděla, když sama v odvolání argumentuje, že promlčecí lhůta začala běžet od 25. 4. 2015, resp. v úvodu odvolání uvádí datum související i s druhou kupní smlouvou 15. 12. 2015.
69. Subjektivní promlčecí lhůta u nároků na náhradu škody (§ 106 odst. 1 obč. zák.) i u nároků z bezdůvodného obohacení (§ 107 odst. 1 obč. zák.), která je dva roky, tak uplynula 25. 4. 2017, eventuálně 15. 12. 2017.
70. V době před uplynutím promlčecí lhůty žalobkyně uplatnila žalobou ze dne 12. 6. 2015, ve znění částečného zpětvzetí žaloby podáním ze dne 14. 1. 2019, částku **1 417 670 Kč** (zálohy kupní ceny zaplacení žalobkyní), částku **311 105,22 Kč** (jistina a úroky hypotečního úvěru splacené žalobkyní za období od 10. 6. 2013 do dne 13. 5. 2015) a částku **498 250 Kč** (náhrada škody).
71. Následná rozšíření žaloby podáními doručenými soudem 9. 6. 2017 a 14. 1. 2019 nebyla soudem I. stupně připuštěna (viz usnesení ze dne 3. 8. 2017, č.j., 14 C 262/2015 – 487, a usnesení ze dne 3. 9. 2019, č.j., 14 C 262/2015 – 796). Okolností nepřipuštění změny žaloby nemohla být žalobkyně z hlediska běhu promlčecí lhůty nijak poškozena, neboť své nároky (uplatněné rozšířením žaloby) mohla neprodleně uplatnit u soudu samostatnou žalobou (*viz usnesení NS ze dne 21. 11. 2017, sp. zn. 28 Cdo 3033/2017*).
72. Podáním doručeným soudem 31. 8. 2021 požadovala žalobkyně navíc **4 795 000 Kč** s příslušenstvím (splátky kupní ceny uhrazené z hypotečního úvěru žalobkyně) a **87 290 Kč** s příslušenstvím (náhrada škody). Toto rozšíření žaloby bylo soudem I. stupně připuštěno usnesením při jednání dne 21. 1. 2022. Ke dni 31. 8. 2021, kdy nastal okamžik, kdy změna žaloby došla soudu, je relevantní pro běh promlčecí lhůty (*viz usnesení NS ze dne 11. 2. 2020, sp. zn. 23 Cdo 1383/2018 nebo rozsudek ze dne 16. 7. 2013, sp. zn. 23 Cdo 3200/2011*). V této době však již uplynula výše uvedená subjektivní dvouletá promlčecí lhůta. Jelikož žalovaná promlčení namítla, nelze tyto nároky na zaplacení 4 795 000 Kč s příslušenstvím a 87 290 Kč s příslušenstvím žalobkyni přiznat (§ 100 odst. 1 obč. zák.).
73. Je tedy správný názor soudu I. stupně, ač tento nebyl vyjádřen číselně ohledně každého z nároků, že nároky uplatněné v rozšíření žaloby ze dne 31. 8. 2021 jsou (nad částky původní žaloby) promlčeny.
74. Nepromlčené jsou jen nároky žalobkyně na zaplacení **1 417 670 Kč** (zálohy kupní ceny zaplacení žalobkyní), **311 105,22 Kč** (jistina a úroky hypotečního úvěru splacené žalobkyní za období od 10. 6. 2013 do dne 13. 5. 2015) a **498 250 Kč** (souhrnně vyjádřená částka náhrady škody).
75. Namítaným rozporem námítky promlčení s dobrými mravy se bude odvolací soud zabývat v části IV. odůvodnění tohoto rozhodnutí.

IV. Primární petit (nahrazení prohlášení vůle žalovaného s uzavřením kupní smlouvy)

76. Již ve svém předchozím zrušujícím usnesení ve věci ze dne 1. 7. 2021, č. j. 14 Co 173/2021 – 1162, zaujal odvolací soud s poukazem na relevantní judikaturu (*rozsudek NS ze dne 22. 2. 2011, sp. zn. 25 Cdo 4147/2008, usnesení NS ze dne 28. 4. 2015, sp. zn. 25 Cdo 4087/2014, rozsudek NS ze dne 29. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1505/97, ze dne 30. 5. 2011, sp. zn. 33 Cdo 2390/2000, ze dne 26. 8. 2014, sp. zn. 25 Cdo 61/2013, ze dne 22. 2. 2011, sp. zn. 25 Cdo 4147/2008*) názor, že závazek ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě působí jen mezi jejími účastníky a nikoliv absolutně, tedy zaniká

nemožností plnění (§ 575 obč. zák.), tedy prodejem věci jinému, a to bez ohledu na to, zda již u soudu probíhá řízení o nahrazení projevu vůle (§ 50a odst. 2 obč. zák.) či nikoliv, a bez ohledu na to, zda právo druhé strany domáhat se u soudu nahrazení projevu vůle se již promlčelo či nikoliv. Poškozená strana se může domáhat náhrady škody vzniklé porušením kontraktační povinnosti a vydání bezdůvodného obohacení, které vzniklo protistraně plněním z právního důvodu, který odpadl. Shodný závěr učinil soud I. stupně i v nyní projednávaném rozhodnutí.

77. Nicméně žalobkyně setrvala i po změně žaloby podáním doručeným soudem dne 31. 8. 2021, ve kterém reagovala na závazný právní názor odvolacího soudu uvedený v předchozím odstavci, na svém žalobním požadavku na nahrazení prohlášení vůle žalovaného s uzavřením kupní smlouvy s tvrzením, že kupní smlouva uzavřená s třetí osobou (J. D.) dne 24. 4. 2015 je neplatná pro rozpor s dobrými mravy. Soud I. stupně se námitkám rozporu jednání žalovaného s dobrými mravy rozsáhle zabýval, i když především ve vztahu k uplatněné námitce promlčení vznesené žalovanou, nikoliv ve vztahu ke kupní smlouvě ze dne 24. 4. 2015.
78. V rámci hodnocení neplatnosti kupní smlouvy ze dne 24. 4. 2015 uzavřené s J. D. pro rozpor s dobrými mravy se nyní musí odvolací soud zabývat rozbořem celé věci, kdy níže uvedené závěry budou stěžejní i pro další hodnocení nároků žalobkyně.
79. Základní úvahou žalobkyně v této věci je úvaha, že lhůta k uzavření kupní smlouvy byla stanovena
- v čl. 2 odst. 2.4. (do 29. 11. 2013),
 - v čl. 2 odst. 2.7 (do 8. 1. 2014), ale zejména
 - **v čl. 2 odst. 2.8 smlouvy** (kdykoliv po 8. 1. 2014)
80. Podle čl. 2 odst. 2.8 smlouvy bylo sjednáno, že pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 8. 1. 2014 pro nesplnění odkládacích podmínek uvedených v článku 2. odst. 2.4 pod písm. (i) a (ii) této smlouvy budoucím prodávajícím, má budoucí kupující **právo odstoupit od této smlouvy** na základě doručení písemného odstoupení od této smlouvy budoucímu prodávajícímu, a to s okamžitým účinkem.
- Strany v této souvislosti sjednávaly, že pokud **kdykoli** po 8. 1. 2014 dojde k tomu, že:*
- (i) *budoucím prodávajícím budou splněny odkládací podmínky uvedené v článku 2. odst. 2.4 pod písm. (i) a (ii) této smlouvy / návrh na zápis bytu do katastru nemovitostí a dokončení bytu/ a*
 - (ii) *budoucí kupující do této doby nevyužije svého práva na odstoupení od této smlouvy pro neuzavření kupní smlouvy v souladu s tímto odstavcem, a*
 - (iii) *strany mezi sebou uzavřou kupní smlouvu ve znění, které tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 6,*
- budoucí kupující **nemá v takovém případě nárok na úhradu smluvní pokuty sjednané v článku 6. odst. 6.2 této smlouvy, a zároveň dochází k zániku práva budoucího kupujícího na odstoupení od této smlouvy pro neuzavření kupní smlouvy z důvodu nesplnění odkládacích podmínek uvedených v článku 2. odst. 2.4 pod písm. (i) a (ii) této smlouvy budoucím prodávajícím.***
81. Žalobkyně se zásadně mylí, pokud, jak namítá v odvolání (*viz podtržené pasáže odvolání*), z čl. 2 odst. 2.8 smlouvy dovozuje povinnost žalované po odstranění vad bytu uzavřít kupní smlouvu i po 8. 1. 2014.
82. Toto smluvní ujednání čl. 2 odst. 2.8 upravuje
- v první části právo žalobkyně **odstoupit od smlouvy**, pokud nebude uzavřena kupní smlouva do 8. 1. 2014 pro nesplnění podmínek uvedených ve smlouvě / návrh na zápis bytu do katastru nemovitostí a dokončení bytu/
 - v druhé části psané kurzivou **zánik nároku žalobkyně na smluvní pokutu a odstoupení od smlouvy**, pokud
 - a) bude podán návrh na zápis bytu do katastru nemovitostí
 - b) bude byt dokončen
 - c) žalobkyně do té doby neodstoupí od smlouvy

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

d) strany uzavřou kupní smlouvu.

83. **Uzavření kupní smlouvy po 8. 1. 2014**, upravené v čl. 2 odst. 2.8 smlouvy, je tedy jen jednou ze sjednaných podmínek pro úpravu zcela jiných nároků (zánik nároku na smluvní pokutu a odstoupení od smlouvy), **není účastníky sjednaným samostatným závazkem**. Navíc toto ujednání o uzavření kupní smlouvy je v čl. 2 odst. 2.8 smlouvy specifikováno jako ujednání dobrovolné, nikoliv vynutitelné („pokud strany uzavřou smlouvu“, nikoliv „strany jsou povinny uzavřít smlouvu“). Ostatně sama žalobkyně v odvolání uvádí, že žalovaná si musela být vědoma „možností“ uzavřít kupní smlouvu i po 8. 1. 2014.
84. Pokud žalovaná, jak tvrdí žalobkyně, nesplnila podmínky dle článku 2. odst. 2.4 pod písm. (i) a (ii) smlouvy do 8. 1. 2014, měla žalobkyně od smlouvy odstoupit dle první části čl. 2 odst. 2.8 smlouvy, kdy by jí byly kromě zákonných nároků na vydání bezdůvodného obohacení ze zrušené smlouvy poskytnuty i smluvní nároky (smluvní pokuta). Ostatně i sama žalobkyně v odvolání uvádí, že možnost odstoupení od smlouvy zvažovala, ale nakonec se rozhodla této možnosti nevyužít v domnění, že i žalovaná má zájem s ní kupní smlouvu uzavřít a vady bytové jednotky odstraní. Tedy opět i sama žalobkyně připouští, že uzavření kupní smlouvy po 8. 1. 2014 nebylo sjednáno jako povinnost žalované.
85. Odvolací soud jen doplňuje, že stejný závěr o tom, že nebyla sjednána povinnost uzavřít kupní smlouvu po datu 8. 1. 2014 obsahuje již předchozí rozsudek soudu I. stupně ze dne 18. 9. 2017, č.j. 14 C 262/2015 – 603, a rozsudek ze dne 19. 2. 2021, č. j. 14 C 262/2015 – 1086, tento i s odkazem na čl. 2 odst. 2.8 smlouvy. Oba uvedené rozsudky byly následně zrušeny odvolacím soudem, ale z jiných důvodů.
86. Ačkoliv již závěr o absenci sjednání povinnosti uzavřít kupní smlouvu po 8. 1. 2014 postačuje k zamítnutí žaloby z pohledu uplatněného nároku na nahrazení prohlášení vůle k uzavření kupní smlouvy soudním rozhodnutím (§ 50a odst. 2 obč. zák.), zabýval se odvolací soud i následujícím.
87. Čl. 2 odst. 2.8 smlouvy (psaný výše kurzivou), i pokud by jej bylo možné posoudit z pohledu nároků ze smlouvy o smlouvě budoucí na nahrazení prohlášení k uzavření kupní smlouvy soudním rozhodnutím, by byl absolutně neplatným právním úkonem pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.), a to z následujících důvodů.
88. Dle § 50a odst. 1 obč. zák. účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech.
89. Dle § 50a odst. 2 obč. zák. nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
90. Dle ustanovení § 50a odst. 1 obč. zák. je esenciálním ujednáním ve smlouvě o smlouvě budoucí **sjednání doby**, ve které má být smlouva uzavřena (*.....že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu...*). Z takové dohody se pak odvíjí i nárok dle § 50a odst. 2 obč. zák., tedy nárok, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím, pokud do sjednané doby není smlouva uzavřena. Pokud pak účastníci sjednali v čl. 2 odst. 2.8 smlouvy, že **kdykoliv** po 8. 1. 2014 může být uzavřena kupní smlouva, nerespektovalo by toto ujednání § 50a obč. zák. a z hlediska žalobkyní uplatněného nároku dle § 50a odst. 2 obč. zák. by bylo neplatným právním úkonem. Přitom neplatnost uvedeného ujednání by nezpůsobovala neplatnost celé smlouvy (§ 41 obč. zák.), neboť tuto část lze oddělit od ostatního obsahu smlouvy. V čl. 2 odst. 2.8 smlouvy označeném kurzivou jsou upraveny jen dílčí nároky (zánik nároku žalobkyně na smluvní pokutu a odstoupení od smlouvy), a to navíc jen pro případ, kdy dojde o dobrovolnému uzavření kupní smlouvy po 8. 1. 2014. Tedy toto ujednání se nijak (zejména nikoliv v neprospěch žalobkyně) nedotýká jejích práv ze smlouvy dle § 50 odst. 2 obč. zák. (právo na uzavření kupní smlouvy v dohodnuté době do 8. 1. 2014).

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

91. Tedy povinností žalované dle sjednané smlouvy o smlouvě budoucí bylo uzavřít kupní smlouvu se žalobkyní nejpozději do 8. 1. 2014. **Žádná povinnost žalované uzavřít se žalobkyní kupní smlouvu po 8. 1. 2014 nebyla platně sjednána.** Nároky žalobkyně dle § 50a odst. 2 obč. zák. se tak odvíjí od data 8. 1. 2014, které bylo sjednáno jako nejzazší datum pro povinné uzavření kupní smlouvy. Pokud pak žalovaná po uplynutí doby jednoho roku (po 8. 1. 2015) převedla byt kupní smlouvou ze dne 24. 4. 2015 na třetí osobu, nelze toto jednání žalované posoudit jako rozporné s dobrými mravy.
92. Na této skutečnosti nemohou nic změnit i jednání, která mezi sebou vedli účastníci následně po 8. 1. 2014. Jednání žalované stále směřovalo k uzavření kupní smlouvy ve znění připraveném ke dni 8. 1. 2014, kdy žalovaná se snažila jen neztratit již rozpracovaný obchodní případ, zatímco žalobkyně, vedena nesprávným názorem, že je povinností žalované odstranit tvrzené vady bytu a byt pak v bezvadném stavu převést na žalobkyni kupní smlouvou kdykoliv po 8. 1. 2014, stále namítala vady bytu a dožadovala se (již neoprávněně) jejich odstranění.
93. V tomto směru soud I. stupně nepochybil, pokud v napadeném rozsudku nehodnotil provedené důkazy – výslechy J. S., D. H., N. M., B. K., J. Š. a xxx žalované J. S. a neprovedl důkaz odborným vyjádřením společnosti Bytecheck s.r.o. k výskytu vad bytu. Tyto důkazy by byly nadbytečné. Jednak již ze samotného písemného ujednání čl. 2 odst. 2.8 smlouvy je zřejmé, že nebylo povinností žalované po 8. 1. 2014 odstranit tvrzené vady bytu a byt převést kupní smlouvou na žalobkyni, jak je uvedeno výše, jednak tyto důkazy by osvědčovaly zejména jen průběh jednání mezi účastníky o dobrovolném uzavření kupní smlouvy po 8. 1. 2014, kdy se jedná o skutečnosti z pohledu uplatněného nároku dle § 50 odst. 2 obč. zák. (povinnost uzavřít kupní smlouvu do 8. 1. 2014) irelevantní.
94. Stejně tak jako není s dobrými mravy rozporná kupní smlouva se třetí osobou ze dne 24. 4. 2015, není s dobrými mravy rozporná ani námitka promlčení vznesená žalovanou (viz část III. odůvodnění tohoto rozhodnutí). Žalobkyně na základě neplatného ujednání čl. 2 odst. 2.8 smlouvy, které navíc upravuje zcela odlišné nároky, neoprávněně trvala na uzavření kupní smlouvy i po 8. 1. 2014. O uzavření kupní smlouvy se třetí osobou ze dne 24. 4. 2015 věděla (byla na její uzavření opakovaně upozorňována žalovanou a dokonce s ní jednal i zástupce kupujícího J. D., jak sama žalobkyně vypověděla) Pak je jen k tíži žalobkyně a její vinnou, pokud s vědomím uzavření kupní smlouvy se třetí osobou včas neuplatnila své nároky na náhradu škody a bezdůvodné obohacení. Po uzavření kupní smlouvy ze dne 24. 4. 2015 totiž žalovaná nedala žalobkyni nijak najevo, že by na tyto nároky plnila dobrovolně, neutvrzovala ji v oprávněnosti uplatněných nároků, naopak v průběhu soudního řízení soustavně žalobkyni tvrzené nároky vyvracela (*viz např. rozsudek NS ze dne 22. 8. 2002, sp. zn. 25 Cdo 1839/2000*).

V. Eventuální petit – náhrada škody

95. Odvolací soud předně uvádí, že z celkové požadované částky náhrady škody **896 645,22 Kč** (498 250 Kč + 87 290 Kč + 311 105,22 Kč), je nárok promlčen, jak je uvedeno v části III. odůvodnění tohoto rozhodnutí, do částky **87 290 Kč**. Zbývá tedy posoudit důvodnost nároku na zbylých **809 355,22 Kč**.
96. Soud I. stupně správně uvedl podmínky pro vznik odpovědnosti k náhradě škody, a to: a) porušení právní povinnosti, b) vznik škody, tedy újmy v majetkové sféře poškozeného, která je objektivně vyjádřitelná penězi, c) příčinná souvislost mezi porušením povinnosti a vznikem škody, d) zavinění.
97. Žalobkyně svůj nárok na náhradu škody dovozuje ze skutečnosti, že žalovaná porušila svou kontraktační povinnost dle smlouvy, když po 8. 1. 2014 neuzavřela kupní smlouvu se žalobkyní a dne 24. 4. 2015 prodala bytovou jednotku třetí osobě. Jinými slovy, dle žalobkyně měla žalovaná

i po 8. 1. 2014 povinnost se žalobkyní kupní smlouvu uzavřít, a to zřetelně s odkazem na čl. 2 odst. 2.8 smlouvy. Takto argumentuje žalobkyně po celou dobu řízení, jak vyplývá např. z jejího odvolání ze dne 11. 1. 2018 (zejm. čl. 615 pv a 618 spisu), z jejího vyjádření ze dne 5. 12. 2019 (zejm. čl. 807 spisu) z výpovědi žalobkyně při jednání dne 11. 12. 2020 (čl. 1045 a násl. spisu) nebo z nyní projednávaného odvolání (viz jeho podtržené pasáže).

98. Soud I. stupně pak dovodil, že nedošlo k žádnému porušení právní povinnosti žalovanou. Prodej bytové jednotky jinému zájemci zapříčinila sama žalobkyně, když nepřevzala řádně dokončenou a vad prostou bytovou jednotku a neuzavřela do 8. 1. 2014 kupní smlouvu.
99. Soud I. stupně se však mívá se žalobními tvrzeními žalobkyně. Žalobkyně tvrdí, že žalovaná porušila svou kontraktační povinnost uzavřít se žalobkyní po odstranění vad bytu kupní smlouvu i po 8. 1. 2014.
100. Jak vyplývá z části IV. odůvodnění tohoto rozhodnutí, žalovaná nebyla po 8. 1. 2014 povinna se žalobkyní kupní smlouvu uzavřít, po 8. 1. 2014 neměla žalovaná žádnou kontraktační povinnost. **Již z důvodu neexistující povinnosti uzavřít kupní smlouvu po 8. 1. 2014 nemohla žalovaná porušit tvrzenou kontraktační povinnost a není naplněna již první podmínka vzniku odpovědnosti za škodu.**
101. Z hlediska tvrzeného porušení kontraktační povinnosti žalovanou je tak bez významu technický stav bytu, resp. výskyt vad a nedodělků ke dni 8. 1. 2014 (viz požadavek na úhradu služeb inspektorů nemovitostí 39 500 Kč + 7 260 Kč), kde žalobkyně bydlela a uskladňovala své osobní věci po lednu 2014 (361 630 Kč za nájem náhradního bytu a 9 590 Kč za nájem skladu), jak žalobkyně hodlala designově řešit zařízení bytu (13 310 Kč za služby designera), jaké prostředky hodlala užít na úhradu kupní ceny (15 000 Kč za zpracování úvěru ze stavebního spoření a 20 000 Kč za advokátní úschovu doplatku kupní ceny), jaké zařizovací předměty chtěla v bytu instalovat (31 960 Kč), celkem 498 250 Kč, a zda a jaké finanční prostředky vynaložila na splacení sjednaného úvěru (311 105,22 Kč). U posledně uvedené částky navíc žalobkyně žaluje i období před vznikem tvrzené kontraktační povinnosti (i za období od 10. 6. 2013 do 8. 1. 2014) a navíc z jednání hypoteční banky (nikoliv žalované), která zesplatnila úvěr žalované a umožnila jeho umoření třetí osobou.
102. Nárok na zaplacení náhrady škody **809 355,22 Kč** (498 250 Kč + 311 105,22 Kč), jak je specifikován v části II. odůvodnění tohoto rozhodnutí, tak není důvodný.

VI. Eventuální petit – bezdůvodné obohacení

103. Odvolací soud předně rekapituluje, že z požadované částky **6 212 670 Kč** je promlčeno **4 795 000 Kč**, jak je uvedeno v části III. odůvodnění tohoto rozhodnutí.
104. Zbývá tedy posoudit důvodnost nároku na zaplacení zbylých **1 417 670 Kč**. Jedná se o zálohy kupní ceny uhrazené žalobkyní ve výši 300 000 Kč (v hotovosti 7. 6. 2013), 1 000 000 Kč (převodem z účtu 8.7. 2013) a 117 670 Kč (převodem z účtu 3. 9. 2013).
105. Jak již konstatoval odvolací soud ve svém předchozím zrušujícím usnesení ze dne 1. 7. 2021, č. j. 14 Co 173/2021 – 1162, žalobkyně může požadovat bezdůvodného obohacení získané žalovaným plněním z právního důvodu, který odpadl (§ 451 odst. 2 obč. zák.), a to za platby poskytnuté žalovanému v očekávání sjednání kupní smlouvy (především zaplacené zálohy). Zaplacená záloha se stává bezdůvodným obohacením ve chvíli, kdy odpadl právní důvod k plnění, tedy například kdy prodávající odmítl nemovitost kupujícímu prodat, popřípadě se vytvořil stav, z něhož je zřejmé, že koupě nebude realizována. Tímto okamžikem odpadá právní důvod, na jehož základě byla záloha poskytnuta (viz *usnesení NS ze dne 31. 10. 2012, sp. zn. 33 Cdo 1814/2011, rozsudek NS ze dne 9. 7. 2012, sp. zn. 28 Cdo 2585/2011, usnesení NS ze dne 21. 11. 2012, sp. zn. 28 Cdo 4493/2011*).

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

106. Soud I. stupně posoudil tento požadavek žalobkyně jako nedůvodný. Uvedl, že pohledávky žalobkyně ve výši 1 300 000 Kč byly zajištěné směnkami. Tyto směnky žalobkyně převedla na třetí osobu. Jednatel žalované jako fyzická osoba byl nucen z realizace směnek uhradit 1 600 000 Kč, které mu jako regres zaplatila žalovaná. Žalobkyně tak nemůže splnit svou povinnost ze smlouvy a navíc z čl. 5 odst. 5.7. navrhované kupní smlouvy vrátit předmětné směnky žalované, protože je nemá (viz výslech žalobkyně a protokol o skartaci směnek). Jednání žalobkyně, která takto zasáhla do oprávněných zájmů žalované, je v rozporu s dobrými mravy a nemůže požívat právní ochrany (*rozsudek NS ze dne 29. 4. 2021, sp. zn. 29 Cdo 1367/2019*).
107. Tento závěr soudu I. stupně je **nepřezkoumatelný**, neboť rozsudek v tomto směru postrádá skutková zjištění, resp. převážné nejsou skutkové závěry učiněné s odkazem na konkrétní provedené důkazy. Přitom ve spisu se nachází dostatek podkladů ke skutkovému objasnění tohoto nároku. Jedná se zejména o
- čl. 4 odst. 4.3.1 smlouvy (č.l. 22 spisu)
 - čl. 4 odst. 4.3.3. smlouvy (č.l. 22 p.v. spisu)
 - čl. 5 odst. 5.11 smlouvy (č.l. 25 spisu)
 - kopie směnky vlastní vystavené dne 7. 6. 2013, včetně rubopisu, kopie směnky vlastní vystavené dne 2. 7. 2013, včetně rubopisu (č.l. 1034 – 1035 spisu)
 - dohoda o narovnání uzavřené mezi Litigo s.r.o. a J. S. a podepsaná dne 26. 6. 2017 (č.l. 1036 – 1038 spisu)
 - výpisy z účtu J. S. (účet č. xxx), na účet společnosti Litigo s.r.o. uvedený v dohodě ze dne 26. 6. 2017 (č.l. 1041 - 1043 spisu)
 - protokolu o skartaci směnek ze dne 10. 8. 2017 (č.l. 1033 spisu)
 - sdělení xxx společnosti Litigo s.r.o. Mgr. A. G. ze dne 4. 1. 2021 (č.l. 1057 spisu)
 - výpisu z účtu žalované (č.l. 1219 až 1220 spisu)
108. Již soud I. stupně v napadeném rozsudku citoval relevantní judikaturu (*rozsudek NS ze dne 29. 4. 2021, sp. zn. 29 Cdo 1367/2019*). V tomto judikatorním případě se NS zabýval institutem zajišťovací směnky, což je i nynější případ.
- Podle NS, jestliže byla směnka vystavena jen jako prostředek zajištění jiné pohledávky věřitele za dlužníkem (*zde k zajištění finančních nároků žalobkyně v případě, že nebude uzavřena kupní smlouva na byt*), může věřitel poté, co dlužník svůj kauzální závazek včas a řádně nesplní (*zde žalovaná nevrátí žalobkyni uhrazené zálohy kupní ceny*), dosáhnout náhradního uspokojení zajištěné pohledávky také prostřednictvím prodeje zajišťovací směnky za úplatu třetí osobě. K náhradnímu uspokojení zajištěné pohledávky v takovém případě dochází jen v rozsahu odpovídajícím výši plnění, jež věřitel získal za převod směnky.
- Nicméně směnečný závazek je zcela samostatný a oddělený od závazku, který byl původem jeho vzniku. Věřitel je oprávněn uplatnit vůči dlužníkovi zajištěnou pohledávku a i nárok ze zajišťovací směnky (viz rozsudek NS ze dne 22. 8. 2002, sp. zn. **25 Cdo 1839/2000**, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 59/2004). Pak je třeba posuzovat, zda jednání věřitele, který převedl směnku za úplatu třetí osobě, není nemravné, nekorektní či zneužívající (věřiteli by se dostalo dvojího plnění).
109. Z uvedeného judikátu vyplývá, že závěr o nemravnosti jednání věřitele lze učinit pouze tehdy, **pokud byla směnka převedena na třetí osobu úplatně**. Touto otázkou se soud I. stupně nezabýval.
110. Žalobkyně tvrdí, že společnosti Litigo s.r.o. převedla směnky bezúplatně, což potvrzuje v přípisu ze dne 4. 1. 2021 i společnost Litigo s.r.o. Je na soudu I. stupně, aby se zabýval věrohodností těchto důkazů, případně žalobkyni v tomto směru poučil dle § 118a odst. 3 o.s.ř. Otázkou je, zda za současné důkazní situace by bylo pochopitelné a logické, aby se žalobkyně, která má vysokoškolské vzdělání, zbavila bezúplatně jediné garance (směnek), které by zajišťovaly její finanční nároky v případě, že nebude uzavřena kupní smlouva se žalovanou, a to za situace, kdy žalovaná již od

ledna 2014 a po celou dobu trvajícího navazujícího soudního řízení (od června 2015) vyvrací žalobkyní tvrzené nároky na odstranění vad bytu a na uzavření kupní smlouvy.

111. Pokud dospěje soud I. stupně k závěru, že směnky byly převedeny **úplatně**, musí se zabývat (prostřednictvím poučení dle § 118a odst. 3 o.s.ř.) prokazováním **výše úplaty**, kdy jen do výše úplaty by bylo možné hovořit o náhradním uspokojení zajištěné pohledávky, potažmo o nemravném jednání žalobkyně jako věřitele. Obvykle jsou směnky úplatně převáděny, resp. jiné pohledávky úplatně postupovány, za odměnu ve výši jejich nominální hodnoty, pokud neexistují věrohodné indicie o jejich nedobytnosti.
112. Pokud dospěje soud I. stupně k závěru, že směnky byly převedeny **bezplatně**, platily by výše uvedené závěry z 29 Cdo 1367/2019 a R 59/2004, že směnka je samostatný závazek nezávislý na plnění ze zajišťovaného závazku a věřitel se může domáhat uspokojení jak ze závazku, tak ze zajištění směnkou. Při bezplatném převodu směnek by nedošlo k náhradnímu uspokojení a žalovaná, pokud nebudou tvrzeny a prokázány jiné relevantní skutečnosti, by musela žalobkyni vrátit veškeré zaplacené zálohy kupní ceny 1 417 670 Kč.
113. Soud I. stupně rovněž přihlédne k tomu, že žalovaná podáním ze dne 7. 3. 2022 (č.l. 1233 – 1235) započítala na nárok žalobkyně 1 417 670 Kč ze zaplacených záloh kupní ceny svou pohledávku 1 600 000 Kč. Toto podání bylo doručeno žalobkyni 21. 3. 2022 (§ 41 odst. 3 o.s.ř.). Tento úkon k započtení je třeba posoudit dle § 580 obč. zák., neboť závazkový poměr účastníků byl založen smlouvou ze dne 10. 6. 2013 (*rozsudek NS ze dne 18. 4. 2018, sp. zn. 32 Cdo 5234/2016*). Při posouzení důvodnosti tohoto zápočtu, resp. kompenzability pohledávky žalované, bude nutné zvážit, zda veškeré takto uplatněné nároky žalované jsou vzájemnou pohledávkou žalobkyně a žalované (nebo jen žalované a společnosti Litigo s.r.o.), a to se zřetelem k tomu, že se jednalo o směnečný závazek mezi žalovanou a společností Litigo s.r.o., který je samostatný a oddělený od závazku, který byl původem jeho vzniku, tedy je oddělitelný od závazku mezi žalobkyní a žalovanou. Odvolací soud dále upozorňuje soud I. stupně, že žalobkyně se k uvedenému zápočtu žalované vyjádřila.

VII. Závěr

114. Z výše uvedeného vyplývá, že primární nárok žalobkyně na nahrazení prohlášení vůle žalovaného s uzavřením kupní smlouvy není důvodný, neboť byt byl převeden na třetí osobu kupní smlouvou, která není neplatná pro rozpor s dobrými mravy.
115. Ohledně eventuálního petitu ve formě náhrady škody v požadované výši 896 645,22 Kč (498 250 Kč + 87 290 Kč + 311 105,22 Kč), je nárok promlčen do částky 87 290 Kč a ve zbylé částce 809 355,22 Kč (498 250 Kč + 311 105,22 Kč) není důvodný.
116. Ohledně eventuálního petitu ve formě bezdůvodného obohacení v požadované výši 6 212 670 Kč je nárok promlčen do částky 4 795 000 Kč, a ve zbylé částce 1 417 670 Kč s příslušenstvím je rozsudek soudu I. stupně nepřezkoumatelný.
117. Rozsudek soudu I. stupně byl proto ve výroku I. ohledně zamítnutí žaloby o nahrazení projevu vůle žalované uzavřít se žalobkyní smlouvu o převodu vlastnictví jednotky ve znění uvedeném v usnesení Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 21. ledna 2022 pod bodem I, i eventum o zaplacení 4 795 000 Kč s příslušenstvím, 498 250 Kč, 87 290 Kč s příslušenstvím a 311 105,22 Kč dle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrzen. Ohledně zamítnutí žaloby na zaplacení 1 417 670 Kč s příslušenstvím) byl dle § 219a odst. 1 písm. b) zrušen a v tomto rozsahu byla věc vrácena k dalšímu řízení dle § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř.
118. Nákladový výrok (výrok IV.) byl zrušen, neboť soud I. stupně znovu rozhodne o nákladech řízení, a to včetně odvolacího řízení dle § 224 odst. 3 o.s.ř.

Shodu s prvopisem potvrzuje D. B.

119. Přezkumnou činností odvolacího soudu zůstaly nedotčeny výroky II. a III. rozsudku soudu I. stupně.

Poučení:

Proti potvrzujícím výrokům tohoto rozhodnutí **lze** podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže Nejvyšší soud ČR posoudí dovolání jako přípustné. Dovolání je přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí (výjimky stanoví § 238 a § 238a o.s.ř.), jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Proti rušícím výrokům tohoto rozhodnutí **není** dovolání přípustné.

Praha 22. září 2023

JUDr. Jana Šrédlová v. r.
předsedkyně senátu